pLu.

plan local d'urbanisme
de la Communauté urbaine de Bordeaux

PLU approuvé par délibération du conseil de communauté
en date du 21 juillet 2006

Première et deuxième modifications
approuvées par délibération du conseil de communauté
en date du 18 janvier 2008

Introduction
Présentation du dossier

Pourquoi un PLU

Qu'est ce qu'un PLU

Les pièces constitutives du dossier de PLU et leur portée juridique

Pourquoi un PLU ?

C'est la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 qui est à l'origine du changement de POS en PLU. Cette loi réforme en effet l'approche de l'urbanisme devenue obsolète, en invitant les municipalités et les organismes de coopération intercommunale à intégrer dans leurs politiques de développement les notions de ville durable et de démocratie participative.

Le POS de la Communauté urbaine de Bordeaux a été approuvé en 1984 et une première révision fut validée en 1988. Puis différentes procédures de révision lancées ultérieurement n'ont pu aboutir, soit pour des questions d'incompatibilité avec l'ancien Schéma Directeur, ou encore parce que la loi SRU est venue changer la donne. C'est pourquoi il est proposé qu'une nouvelle révision conduise à l'adoption d'un PLU communautaire, conformément au dispositif ouvert par la loi SRU.

Ce travail a ainsi permis d'établir un nouveau document de référence. Le POS se présentait comme un document obsolète (il avait près de 20 ans et avait subi une bonne quinzaine de modifications), aujourd'hui peu en phase avec les réflexions déjà conduites par les élus communautaires. En effet, la doctrine communautaire en matière d'aménagement de son territoire s'étant progressivement affinée au fil des ans, le PLU s'inscrit dans une logique de cohérence avec les réflexions déjà menées. Mais le PLU se doit aussi, en quelque sorte, de faire plus : il doit non seulement préciser les conditions de la transformation à venir de la métropole bordelaise, mais aussi jeter les bases d'un projet à la fois plus ambitieux et plus contemporain.

Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le PLU est un outil de planification mais c'est aussi un document d'urbanisme réglementaire de droit commun qui régit notamment les possibilités de constructions et d'usages des sols.

Par ailleurs, le PLU c'est aussi la transcription d'un projet pour l'agglomération de demain. A ce titre, en élaborant son Plan Local d'Urbanisme, la Communauté urbaine de Bordeaux s'est engagée dans la formulation d'un véritable projet d'agglomération devant servir de support à un aménagement durable de son territoire.

Plus ambitieux que le précédent Plan d'Occupation des Sols, ce nouveaux document cadre englobe dans une même vision, l'habitat, les transports, l'environnement et le traitement des espaces publics, mais aussi, la préservation des paysages comme l'aménagement des secteurs à renouveler ou à protéger.

Au total, tous les volets de l'urbanisme sont passés au crible pour dessiner un nouveau cadre de vie.

Par ailleurs, le PLU s'inscrit dans la logique et la continuité des réflexions déjà conduites par la Communauté urbaine et, surtout, s'attache à respecter les orientations d'un autre document d'urbanisme de référence : le Schéma Directeur de l'Agglomération Bordelaise approuvé le 26 septembre 2001.

Les pièces constitutives du dossier de PLU et leur portée juridique

Le nouvel article R. 123-1 du Code de l'urbanisme issu du décret du 9 juin 2004 stipule : « le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et un règlement ainsi que des documents graphiques. Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques. (…). Il est accompagné d'annexes.»

Comme dans les POS, le rapport de présentation (article R. 123-2) se présente comme le document explicatif ayant pour vocation d'exprimer le plus clairement possible la rencontre entre le territoire communautaire et son projet. Il doit constituer une source d'information complète et cohérente et revêtir une dimension pédagogique qui en fait une pièce accessible et compréhensible par tous.
En fait, la conception de ce rapport doit répondre à une triple exigence :

- avoir un contenu qui satisfait aux dispositions de l'article R. 123-2 du Code de l'urbanisme ;
- être adapté au territoire concerné ;
- être clair et structuré.

En terme de contenu, ce rapport doit nécessairement exposer le diagnostic de la communauté urbaine en recensant les principaux besoins présents et futurs, analyser l'environnement et présenter les conséquences prévisibles de l'application du plan sur l'environnement. En outre, le rapport explique les choix retenus pour établir le PADD, expose les motifs de la délimitation des zones, des orientations d'aménagement et des prescriptions fixées par le règlement.
Au plan juridique, le rapport n'a pas de caractère réglementaire, ni de valeur normative vis-à-vis des particuliers.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) est une pièce nouvelle créée par la loi SRU du 13 décembre 2000 et dont le contenu vient d'être refondu par la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003 (article R. 123-3).
Ce document se présente comme l'élément dynamique et stratégique du PLU qui définit le véritable projet urbain. Il a pour fonction exclusive d'exposer le projet intercommunal pour les années à venir. Ce projet se veut un document simple destiné à l'ensemble des citoyens.

Les pièces constitutives du dossier de PLU et leur portée juridique

Eu égard à sa portée juridique, la loi UH a ôté son caractère d'opposabilité au PADD de sorte que les tiers ne sauraient se prévaloir de ses dispositions à l'occasion d'un recours. Le PADD définit uniquement les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la communauté urbaine et la loi précise que ces orientations ne sont pas opposables aux autorisations de construire.

Néanmoins, une lecture attentive des dispositions de loi montre que sa fonction va bien au-delà d'une simple fonction d'information à l'instar du rapport de présentation. Il est la clef de voûte du PLU et fait intimement partie de sa substance. En effet, le règlement est établi « en cohérence » avec le PADD de sorte qu'il reflète ses orientations.

Le règlement du PLU n'est pas un document nouveau (articles R. 123-4 et R. 123-9). Il incarne par excellence l'urbanisme dit « réglementaire ». On sait que l'objet de la loi SRU a été de rompre avec cette tendance pour amorcer le passage vers un urbanisme de projet. Mais le règlement n'a pas disparu pour autant.

En effet, le règlement n'en conserve pas moins avec le PLU ses deux fonctions originelles :

• la première consiste à fixer les règles d'affectation des sols en délimitant quatre types de zones à savoir les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et enfin naturelles et forestières (N) ;

• la seconde réside dans les règles d'utilisation des sols censées fixer les règles de fond applicables à l'intérieur de chacune de ces zones et déterminer leur constructibilité selon une présentation type.

Au plan juridique, le règlement est opposable à tous travaux ou opérations d'une personne publique ou privée.

Déjà présents dans les POS, les documents graphiques (articles R. 123-11 et R. 123-12) ont pour objet de délimiter le champ d'application territorial des diverses règles concernant l'occupation des sols applicables sur le territoire communautaire.

Ils permettent ainsi de visualiser non seulement les choix d'aménagement exposés dans le rapport de présentation et mis en œuvre dans le règlement mais également de délimiter les différentes zones créées et plusieurs rubriques en fonction de leur existence (secteurs, zones, périmètres et emplacements).

Les pièces constitutives du dossier de PLU et leur portée juridique

Avec la loi SRU, leur portée juridique a été sensiblement modifiée puisqu'ils deviennent désormais opposables au même titre que le règlement.

Les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs (article R. 123-3-1) sont devenues avec le décret d'application du 9 juin 2004 de la loi UH un document à part entière du PLU et non plus du PADD comme le prévoyait la loi SRU.
Bien que facultatives, ces orientations peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement pour mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
De façon plus générale, il leur est loisible de prévoir selon une liste non exhaustive les actions et opérations d'aménagement pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement au sein des différentes communes de la Communauté urbaine.
Au plan juridique, les effets de droit sont à double sens. En effet, les orientations d'aménagement doivent, si elles existent, être en cohérence avec le PADD. En revanche, l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture d'installations classées doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement existantes.

Les annexes (articles R. 123-13 et R. 123-14) regroupent d'autres dispositions concernant l'occupation du sol sur les territoires couverts par le PLU et qui relèvent pour la plupart d'autres législations.
Elles ont un caractère informatif et permettent de prendre connaissance de l'ensemble des contraintes administratives applicables. Elles sont un complément nécessaire tant au rapport de présentation qu'aux dispositions réglementaires.
La loi SRU précise leur contenu en le développant de sorte que désormais deux types d'annexes doivent être prévus : des annexes informatives et des documents graphiques complémentaires où figurent un certain nombre de zones et périmètres.

Composition du dossier

Introduction

1. Rapport de présentation

A. Le territoire

A1. L'état initial de l'environnement

1. Les caractéristiques de la géographie locale
2. Les biotopes et espaces caractéristiques
3. L'environnement urbain
4. Les nuisances et les risques liés à l'activité humaine
5. Les ressources naturelles
6. Annexes

A2. Le diagnostic communautaire

1. Un positionnement européen et régional favorable à un meilleur rayonnement culturel et économique
2. Les tendances d'évolution des ressources humaines et économiques de l'agglomération
3. Les conséquences du modèle de développement urbain des trente dernières années
4. Des paysages urbains naturels ou bâtis en mutation progressive
5. Des inégalités croissantes en fonction des territoires à corriger pour une plus grande mixité fonctionnelle et sociale
6. Des modes de déplacements peu adaptés aux conditions de vie actuelles
7. Un modèle urbain à reconsidérer

A3. La synthèse des enjeux et des besoins

1. Les enjeux stratégiques
2. Les besoins identifiés à l'horizon du PLU

B. Le projet

B1. La méthodologie pour l'élaboration du projet

1. Un cadre de référence commun : le SDDUC, le Schéma Directeur, le PDU et le PLH
2. Les projets de territoire des communes et l'élaboration du PADD
3. Des projets de territoire des communes au plan régulateur
4. Du plan régulateur au règlement

B2. L'explication des choix retenus pour établir le PADD

1. Le PADD : l'expression d'un projet communautaire
2. Le PADD : une réponse à des objectifs de développement durable

B3. L'exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles applicables et des orientations par secteur

1. Les grands principes du zonage
2. Les dispositions réglementaires
3. Les servitudes d'urbanisme particulières
4. La mise en valeur des éléments de paysage : la trame verte
5. Les protections particulières au titre de l'article L.123-1 7°
6. La prise en compte des risques et des nuisances

Composition du dossier

B4. L'exposé des motifs : du POS au PLU

1. Historique des procédures
2. Les hypothèses et objectifs d'aménagement du POS initial
3. Les fortes priorités au moment du POS initial (1974)
4. L'altération progressive des intentions initiales au gré des modifications
5. La deuxième révision avortée en 1995 : les raisons d'une interruption
6. L'évolution du contexte
7. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
8. Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU)

B5. L'évaluation des incidences des orientations du projet sur l'environnement et les mesures de préservation et de mise en valeur retenues

1. Une ville de proximité : les effets attendus
2. Une qualité urbaine et patrimoniale affirmée : les effets attendus
3. Une mobilité maîtrisée : les effets attendus
4. Un rayonnement économique renforcé : les effets attendus
5. Une ville plus verte et plus viable : les effets attendus

Avenant au rapport de présentation première et deuxième modifications

Rapport de la première modification
Rapport de la deuxième modification
Modifications du rapport de présentation chapitre B3
Modifications du rapport de présentation chapitre B4

Annexes graphiques

1.Plan régulateur
2.Plan des entrées de ville
3.Plan de synthèse du zonage

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

1. Les enjeux de développement durable et de qualité urbaine pour la Communauté urbaine de Bordeaux
2. Vers un nouvel urbanisme communautaire
3. Les cinq orientations générales d'urbanisme et d'aménagement du PADD

3. Orientations d'aménagement

1. Sites de projet

A. Les sites des centres-villes et de centralité
B. Les sites à restructurer et de renouvellement urbain
C. Les sites d'intermodalités et déplacements
D. Les sites d'intérêt métropolitain
E. Les sites d'extension urbaine
F. Les écosites et grands parcs urbains

2. Zones à urbaniser sous conditions [AU]
3. Secteurs constructibles en zones naturelles pouvant accueillir des équipements d'intérêt collectif [N3]

Composition du dossier

4. Règlement

A. Pièces écrites

Règles applicables à toutes les zones (chapitres 1 à 6)

Chapitre 1. Règles et définitions communes à toutes les zones
Chapitre 2. Les zones urbaines multifonctionnelles
Chapitre 3. Les zones à urbaniser
Chapitre 4. Les zones naturelles et agricoles
Chapitre 5. Dispositions particulières au titre des entrées de ville L.111-1-4
Chapitre 6. Vocabulaire et croquis illustratifs
Chapitre 7. Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager L.123-1 7°

Chapitre 7. Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager L.123-1 7° (chapitre 7)

1. « La ville de pierre »
2. Les éléments ou ensembles bâtis
3. Les espaces paysagers

B. Documents graphiques

1. Plans de zonage au 1.5000°
   Plan de zonage - secteur de constructibilité sous conditions spéciales - préservation des ressources naturelles
2. Extraits du plan de zonage au 1.2000° et 1.1000°
   Plans des L.123-1-7°
3. Plans de détail des arbres isolés à conserver
4. Les emplacements réservés de superstructure
5. Les emplacements réservés de voirie
6. Servitudes de mixité sociale L.123-2-b

5. Annexes

1. Annexes informatives : périmètres divers

1. Plans annexes au zonage

2. Annexes : servitudes d'utilité publique

1. Planches graphiques
2. Plans des servitudes résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles
3. Liste détaillée

3. Annexes à titre informatif R 123-14 du CU

1. Liste des lotissements
2. Schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets
3. Plan d'exposition au bruit des aéronefs
4. Zones de publicité restreinte et zones de publicité élargie
5. Carte des zones d'assainissement collectif et carte d'agglomération relative à la collecte et au traitement des eaux usées
6. Liste des arrêtés relatifs aux prescriptions d'isolement acoustique au voisinage des infrastructures de transport terrestre

Sommaire détaillé

pages

Introduction

1. Rapport de présentation

A. Le territoire

A1. L'état initial de l'environnement

7 Avertissement

9 **1. Les caractéristiques de la géographie locale**

11 1.1 Contexte physique : géologie, topographie, climat et pédologie

11 > La géologie

13 > La topographie

15 > Le climat

17 > La pédologie

21 1.2 Le système hydraulique

21 > L'organisation du réseau

31 > L'aléa « inondation »

39 1.3 Les grands composants du paysage des espaces naturels

44 1.4 Conclusion du chapitre 1

45 **2. Les biotopes et espaces caractéristiques**

47 2.1 Les espaces bénéficiant d'un potentiel écologique, agro-économique et paysager

47 > Les zones humides des vallées de la Garonne, de la Dordogne et affluents

61 > La pinède atlantique

67 > Les lisières de la pinède atlantique

75 > Les terroirs viticoles

79 > La vallée maraîchère et les jardins familiaux

83 2.2 Les espaces et sites faisant l'objet de mesures réglementaires

83 > Les « sites inscrits »

84 > Les « sites classés »

85 2.3 Les espaces et sites recensés au titre des inventaires scientifiques, archéologiques et départementaux

85 > Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)

107 > Les espaces naturels sensibles

109 > Les zones importantes pour la conservation des oiseaux (ZICO)

109 > Les sites « Natura 2000 »

113 > Les espaces abritant un potentiel archéologique

116 2.4 Conclusion du chapitre 2

117 **3. L'environnement urbain**

118 3.1 Introduction

120 3.2 Les paysages urbains

122 3.3 Les espaces libres paysagés

122 > Hiérarchie des espaces libres paysagés

123 > Les grandes entités « naturelles » des zones paysagées

127 3.4 Conclusion du chapitre 3

Sommaire détaillé

129 **4. Les nuisances et les risques liés à l'activité humaine**
130 4.1 La pollution de l'air
130 > Définition de la pollution de l'air
130 > Analyse de la pollution de l'air sur la CUB
142 > Bilan de la pollution de l'air à partir de bio-capteurs
144 4.2 Les risques industriels et technologiques
144 > Les sites industriels soumis à autorisation avec servitudes d'utilité publique ou non, en activité
147 > Transports de matières dangereuses
148 > La pollution des sols
153 4.3 L'environnement sonore
155 4.4 Les risques inhérents aux mouvements de terrain
155 > Les risques de mouvements de terrain et de carrières abandonnées
157 > Les risques d'érosion des berges des cours d'eau
158 4.5 Les risques de l'urbanisation en forêt
158 > État des lieux
160 > Les nouvelles dispositions réglementaires locales à prendre en compte
162 4.6 Conclusion du chapitre 4
163 **5. Les ressources naturelles**
165 5.1 L'eau potable et l'eau à usage industriel
165 > État des lieux des aquifères et des nappes phréatiques
169 > Prélèvement, adduction et distribution de l'eau potable et de l'eau à usage industriel
177 5.2 Le traitement des eaux résiduaires urbaines et des eaux pluviales
177 > Les réseaux d'évacuation/transport vers les infrastructures de traitement
179 > Les capacités de traitement
187 5.3 Les ressources énergétiques, les granulats et la gestion des déchets
187 > État des réseaux de transport d'énergie
188 > Les ressources énergétiques locales
189 > Les sites d'extraction de granulats
191 > La gestion des déchets
203 5.4 Conclusion du chapitre 5
205 **6. Annexes**
206 6.1 Bilan météorologique (données rapprochées, sources AIRAQ)
206 > Niveau de précipitations
206 > Données annuelles moyennes
207 > Températures mensuelles moyennes
207 > Ensoleillement mensuel moyen
209 6.2 Les zones de protection spéciale
210 6.3 Les nouvelles préconisations en matière d'agriculture industrielle dans les zones sensibles
212 6.4 Liste des sites des espaces abritant un potentiel archéologique
214 6.5 Principaux sites pollués sur la communauté urbaine de Bordeaux
214 > Comment dépollue-t-on un site ?
215 > Tableaux synthétiques des principaux sites pollués
222 > Sites en activité et devant faire l'objet d'un diagnostic
225 > Sites en cours d'évaluation ou de travaux

Sommaire détaillé

pages

A2. Le diagnostic communautaire

7 Avant propos

17 **1. Un positionnement européen et régional favorable à un meilleur rayonnement culturel et économique**

19 > Présentation administrative et géopolitique de l'agglomération

27 1.1 Un fort potentiel au niveau européen

33 1.2 Une capitale régionale qui se renforce progressivement

37 1.3 Une économie régionale diversifiée mais peu dynamique

45 1.4 Une agglomération bien placée pour les échanges routiers, ferroviaires, maritimes, aériens

45 > Un réseau autoroutier intégré aux axes européens de communication

49 > Un réseau ferroviaire, principal point d'échanges du sud-ouest français

53 > Un port maritime en perte d'activité, idéalement placé, toutefois, sur les axes d'échanges européens

57 > L'aéroport de Bordeaux, une plate-forme de réception et de rayonnement pour le grand sud-ouest européen

63 1.5 Une métropolisation réelle sur l'axe Bordeaux Arcachon Libourne

69 1.6 De réels itinéraires de liaison à l'échelon départemental

71 1.7 Une armature économique communautaire à fort potentiel

83 1.8 Un appareil de formation et de recherche reconnu et de grande valeur

90 1.9 Un patrimoine de grande renommée mais un tissu culturel peu présent au plan national et européen

105 1.10 Une dynamique de grands projets pour un rayonnement régional

108 1.11 Conclusion du chapitre 1

111 **2. Les tendances d'évolution des ressources humaines et économiques de l'agglomération**

113 2.1 Les principales évolutions de la population

126 2.2 Les disparités socio-économiques

134 2.3 Les hypothèses démographiques 2006-2015-2020

139 2.4 Les principales évolutions économiques

143 2.5 Conclusion du chapitre 2

145 **3. Les conséquences du modèle de développement urbain des trente dernières années**

147 3.1 Une surconsommation des sols disproportionnée par rapport à la croissance démographique et favorisant l'étalement urbain

149 3.2 Un développement urbain peu dense marqué par la dispersion urbaine périphérique

154 3.3 Un affaiblissement du centre historique, une obsolescence de certains quartiers anciens ou des secteurs périphériques

155 3.4 Un accroissement constant des coûts publics d'investissement et fonctionnement

157 3.5 De forts cloisonnements urbains faisant obstacle à la fluidité des échanges internes à l'agglomération

159 3.6 Un patrimoine naturel - forêt, viticulture, zones humides – menacé par les futures extensions urbaines

161 3.7 Une organisation des déplacements ne favorisant pas l'économie de consommation d'espace

162

165 3.8 Conclusion du chapitre 3

Sommaire détaillé

167 **4. Des paysages urbains naturels ou bâtis en mutation progressive**
175 4.1 Une grande variété de tissus urbains et de types d'habitat
179 4.2 Des quartiers en mutation progressive tendant à en spécialiser les usages et y développer des inégalités territoriales
183 4.3 D'importantes zones monofonctionnelles créant des coupures dans le tissu urbain
183 4.4 Une trame verte urbaine importante, mais peu valorisée et inégalement répartie sur le territoire
189 4.5 Une eau très présente en ville, élément patrimonial fort et au cœur de la reconquête urbaine
192 4.6 Conclusion du chapitre 4
195 **5. Des inégalités croissantes en fonction des territoires à corriger pour une plus grande mixité fonctionnelle et sociale**
197 5.1 Une offre de logements diversifiée mais qui reste déséquilibrée
207 5.2 Un marché du logement tendu dans un contexte de hausse des prix immobiliers et fonciers
216 5.3 Des besoins en habitat, quantitatifs et qualitatifs, non satisfaits
223 5.4 De fragiles équilibres du commerce et de l'artisanat dans les quartiers
227 5.5 Des centralités réelles mais éclatées et sans maillage urbain
228 5.6 Conclusion du chapitre 5
231 **6. Des modes de déplacements peu adaptés aux conditions de vie actuelles**
233 6.1 Un allongement important des distances parcourues, des temps de déplacements
237 6.2 Un fonctionnement urbain basé sur l'utilisation massive de la voiture
243 6.3 Une structuration du réseau de voirie qui s'appuie essentiellement sur la rocade périphérique
247 6.4 Un réseau ferré sous-utilisé pour participer à la desserte de l'agglomération en transport s collectifs
251 6.5 Une érosion progressive de la part des transports collectifs dont l'offre est en cours de redéfinition
258 6.6 Un niveau relativement bas de la pratique piétonne
262 6.7 Un usage des deux-roues en baisse avec cependant une légère reprise de la pratique du vélo, notamment dans Bordeaux
267 6.8 Un stationnement sur voirie envahissant et des places en parcs publics en nombre insuffisant
270 6.9 Des mouvements de marchandises et de livraisons qui posent problème en centre-ville notamment
273 6.10 Un cumul des nuisances - bruit, pollution de l'air, accidentologie sur les principaux axes de déplacements
275 6.11 Conclusion du chapitre 6
277 **7. Un modèle urbain à reconsidérer**
279 7.1 Un modèle urbain issu des années 1960 à reconsidérer
280 7.2 Vers un modèle urbain renouvelé à l'horizon du PLU

Sommaire détaillé

pages

A3. La synthèse des enjeux et des besoins

1. Les enjeux stratégiques

5 1.1 Les enjeux stratégiques en matière d'aménagement de l'espace

6 > Rechercher un développement équilibré entre renouvellement urbain et développement nouveau raisonné

7 > Prioriser l'action urbaine autour des centralités, des axes de transport en commun en site propre, des stations de tramway et des pôles d'échanges

8 > Créer les conditions de renforcement ou d'émergence de la ville de proximité

8 > Améliorer le cadre de vie et l'attractivité des quartiers

9 1.2 Les enjeux stratégiques en matière de développement économique

11 > Renforcer l'attractivité économique de la métropole bordelaise

12 > Valoriser les filières spécifiques

12 > Promouvoir une offre de qualité en sites d'accueil

15 > Organiser la répartition spatiale des activités et favoriser la mixité fonctionnelle

16 1.3 Les enjeux stratégiques en matière d'environnement

18 > Protéger les espaces naturels sous pression de l'urbanisation

18 > Gérer les équilibres naturels

20 > Préserver les biens et les personnes contre les risques naturels et technologiques

21 1.4 Les enjeux stratégiques en matière d'équilibre social de l'habitat

23 >Recentrer le développement résidentiel de l'agglomération

23 > Assurer la diversification de l'offre en logements

29 1.5 Les enjeux stratégiques en matière de transports et de déplacements

35 > Améliorer l'accessibilité régionale et européenne du territoire

35 > Faciliter l'accessibilité locale

36 1.6 Les enjeux stratégiques en matière d'équipements et de services

38 > Promouvoir le rayonnement de l'agglomération au travers des grands équipements

38 > Encourager une couverture équitable du territoire au travers des équipements intercommunaux

42 > Favoriser la ville de proximité au travers des équipements de niveau communal

44 **2.Les besoins identifiés à l'horizon du PLU**

47 2.1 Les besoins en matière d'aménagement de l'espace

48 2.2 Les besoins en matière de développement économique

50 2.3 Les besoins en matière d'environnement

52 2.4 Les besoins en matière d'équilibre social de l'habitat

54 2.5 Les besoins en matière de transports et de déplacements

56 2.6 Les besoins en matière d'équipements et de services

58

Sommaire détaillé

pages

B. Le projet

B1. La méthodologie pour l'élaboration du projet

5 **1. Un cadre de référence commun : le SDDUC, le Schéma Directeur, le PDU et le PLH**

8 1.1 Le Schéma Directeur des Déplacements Urbains Communautaires

9 1.2 Le Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise

10 1.3 Le Plan des Déplacements Urbains Communautaires

11 1.4 Le Programme Local de l'Habitat

14 1.5 Les autres démarches

17 **2. Les projets de territoire des communes et l'élaboration du PADD**

21 **3. Des projets de territoire communaux au plan régulateur**

23 3.1 Les ateliers de secteurs

25 3.2 Le plan régulateur

25 > Le plan programme des projets urbains

26 > Le plan de composition des espaces publics majeurs

29 > Le plan d'évolution des formes urbaines

31 **4. Du plan régulateur au règlement**

33 > Des règles morphologiques mieux adaptées au contexte

33 > Le respect de la ville constituée

33 > Le rapport entre la forme bâtie, l'espace public et le grand paysage

B2. L'explication des choix retenus pour établir le PADD

5 **Introduction**

7 **1. Le PADD : l'expression d'un projet communautaire**

8 1.1 Une mise en cohérence de politiques sectorielles

9 1.2 Une mise en synergie des projets aux différentes échelles territoriales

11 1.3 Une mise en valeur de la qualité urbaine, architecturale et paysagère

13 **2. Le PADD : une réponse à des objectifs de développement durable**

14 Introduction

15 2.1 Premier objectif : maintenir la diversité des territoires

17 2.2 Deuxième objectif : favoriser l'intégration des populations

19 2.3 Troisième objectif : valoriser le patrimoine

21 2.4 Quatrième objectif : encourager l'utilisation économe des ressources

23 2.5 Cinquième objectif : veiller à la santé publique et à la sécurité

24 2.6 Sixième objectif : organiser la gestion des territoires

25 2.7 Conclusion

Sommaire détaillé

pages

B3. L'exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles applicables et des orientations par secteur

5 **1. Les grands principes du zonage**
6 1.1 La délimitation des grandes catégories de zones (U,AU,A,N)
14 1.2 Les zones urbaines (U)
76 1.3 Les zones à urbaniser (AU)
86 1.4 Les zones agricoles (A)
92 1.5 Les zones naturelles et forestières (N)
115 **2. Les dispositions réglementaires**
116 2.1 Présentation générale du règlement : mode d'emploi
121 2.2 La destination générale des sols (articles 1 & 2)
124 2.3 Les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3 & 4)
126 2.4 La superficie minimale des terrains pour être constructibles (article 5)
127 2.5 Les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9 & 10)
134 2.6 Les règles qualitatives (articles 11 & 13)
136 2.7 Les règles de stationnement (article 12)
143 2.8 Le non-recours au coefficient d'occupation des sols (COS) (article 14)
144 2.9 Les entrées de ville (article L.111-1-4)
150 2.10 L'intégration des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) dans le PLU
151 **3. Les servitudes et dispositions d'urbanisme particulières**
152 3.1 Les servitudes de mixité sociale dans l'habitat (L.123-2-b)
156 3.2 Les emplacements réservés et les servitudes de localisation de superstructure
160 3.3 Les futures infrastructures
162 3.4 Les périmètres d'attente de projet (article L.123-2-a)
166 3.5 La prise en compte des modes de déplacements doux
169 **4. La mise en valeur des éléments de paysage constituant la trame verte**
173 4.1 La préservation des espaces naturels et des sites sensibles
180 4.2 La protection des Espaces Boisés Classés (EBC)
184 4.3 Les plantations à réaliser (PAR)
185 4.4 Les emplacements réservés et servitudes de localisation d'espaces verts au titre de l'application de l'article L.123-2.c
186 4.5 Le traitement paysager des infrastructures routières
188 4.6 La protection des terrains cultivés à protéger et inconstructibles en zone urbaine au titre de l'article R.123-12
189 **5. Les protections particulières au titre de l'article L.123-1 7°**
191 5.1 Le patrimoine paysager
197 5.2 Le patrimoine bâti hors ville de pierre
208 5.3 Le patrimoine bâti sur le centre d'agglomération : « la ville de pierre »
223 **6. La prise en compte des risques et des nuisances**
225 6.1 La prise en compte des risques naturels
230 6.2 La prise en compte des risques industriels et technologiques

Sommaire détaillé

pages

B4. L'exposé des motifs : du POS au PLU

5 **1. Historique des procédures**

9 **2. Les hypothèses et objectifs d'aménagement du POS initial**

13 **3. Les fortes priorités au moment du POS initial (1974)**

14 3.1 L'assainissement

17 3.2 Les transports

21 **4. L'altération progressive des intentions initiales au gré des modifications**

23 **5. La deuxième révision avortée en 1995 : les raisons d'une interruption**

27 **6. L'évolution du contexte**

28 6.1 L'élaboration du schéma directeur, les sujets émergents

30 > La maîtrise de l'étalement urbain

32 > La gestion du risque inondation

34 > La protection du patrimoine viticole

35 > L'hypothèse d'un grand contournement autoroutier

40 6.2 La loi SRU

40 > Introduction de deux documents phares dans le volet urbanisme de la loi SRU

41 > Les conséquences et enjeux du passage du POS au PLU

42 6.3 La loi Urbanisme et Habitat

43 **7. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

45 **8. Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

46 8.1 Le zonage

46 > La stabilité des grandes masses

46 > Entre recul et développement des zones d'extension urbaine

48 8.2 Le règlement

48 > De l'extension urbaine au renouvellement urbain

48 > Du « tout en projet » au projet ciblé et à la valorisation du patrimoine

B5. L'évaluation des incidences des orientations du projet sur l'environnement et les mesures de préservation et de mise en valeur retenues

5 **Introduction**

7 **1. Une ville de proximité : les effets attendus**

10 1.1 Encadrer l'évolution urbaine autour des centres et des pôles de transport

11 1.2 Renforcer l'attractivité résidentielle des quartiers

12 1.3 Assurer une plus grande diversité des fonctions urbaines dans les quartiers

13 1.4 Diversifier l'offre en logement pour répondre aux besoins de tous les habitants

15 **2. Une qualité urbaine et patrimoniale affirmée : les effets attendus**

18 2.1 Valoriser le patrimoine et le paysage urbain

19 2.2 Préserver la diversité et la qualité de vie de nos quartiers

20 2.3 Créer un maillage de lieux de centralités de qualité

21 2.4 Améliorer la qualité architecturale et paysagère des parcs d'activités économiques

23 **3. Une mobilité maîtrisée : les effets attendus**

26 3.1 Poursuivre le développement intermodal du réseau de transports collectifs

27 3.2 Améliorer l'accessibilité des territoires en diversifiant les modes de transports alternatifs à la voiture

28 3.3 Adapter la réglementation en matière de stationnement

Sommaire détaillé

40 3.4 Améliorer les liaisons intercommunales et désenclaver les quartiers
31 **4. Un rayonnement économique renforcé : les effets attendus**
34 4.1 Soutenir la dynamique économique autour des sites d'intérêt métropolitain
35 4.2 Accroître le niveau des services de l'agglomérationservices publics, services aux entreprises, services de haute technologie, services commerciaux et artisanaux
35 4.3 Optimiser l'environnement des entreprises, notamment par le tissu universitaire, d'enseignement supérieur, de formation, de qualification et de recherche
36 4.4 Promouvoir l'intégration du commerce et de l'artisanat dans les centres et les quartiers
37 **5. Une ville plus verte et plus viable : les effets attendus**
40 5.1 Affirmer les présences de l'élément naturel dans le paysage urbain
41 5.2 Protéger les espaces naturels et les ambiances végétales
42 5.3 Préserver et gérer les ressources naturelles
42 5.4 Préserver les biens et les personnes contre les risques naturels, notamment les risques d'inondations

Avenant au rapport de présentation première et deuxième modifications

Rapport de présentation de la première modification

7 **Introduction**
9 **1.Principes et méthodes de la première modification**
10 1.1 Les principes du PADD qui s'imposent à la première modification en compatibilité avec les différents documents cadre SCOT, PLH, PDU
11 1.2 Les thèmes prioritaires qui président à la modification
13 **2.Un contenu de la modification bien cadré**
14 2.1 Sur le fond : des critères d'analyse fixés par la loi SRU et par le bureau communautaire
15 2.2 Sur la forme : un certain nombre de pièces modifiées
17 **3.L'exposé des motifs des changements apportés**
18 3.1 Les modifications liées à la mise en oeuvre de la politique de la ville, du renouvellement urbain et des objectifs de production de logement
26 3.2 Les modifications liées au soutien au rayonnement économique et à la dynamique d'emploi
28 3.3 La réactualisation du document d'urbanisme sur les sites de projets
40 3.4 L'adaptation du document d'urbanisme sur les sites d'extension urbaine
49 3.5 Des dispositions pour favoriser les transports en commun, l'intermodalité et améliorer les déplacements
54 3.6 Les modifications liées aux équipements publics et aux prescriptions d'intérêt collectif
57 3.7 les adaptations du règlement et du zonage
71 3.8 Les adaptations mineures des mesures de protection des espaces naturels espaces verts et zones naturelles N3
75 **4.L'incidence des modifications sur l'environnement**

Sommaire détaillé

pages

Rapport de présentation de la deuxième modification
Introduction
Présentation générale de la démarche proposée
Des paysages urbains emblématiques et de qualité à préserver
L'inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO
Chapitre 1
81 **Des constats aux enjeux : le diagnostic**
91 **1. Un patrimoine de grande qualité**
1.1 Une structure urbaine formant un paysage d'une grande valeur culturelle
1.2 Une perception de l'agglomération dominée par l'image emblématique de la grande cité classique
1.3 Des îlots de grande qualité issus du XIX° siècle en frange du secteur sauvegardé
1.4 L'échoppe et ses déclinaisons : le patrimoine commun à la plupart des territoires de l'agglomération
1.5 Des quartiers d'agrément le long des grandes artères
1.6 L'héritage de l'entre-deux guerres, un patrimoine encore largement méconnu
1.7 La dernière génération de constructions
101 **2. Des ensembles urbains de grande qualité sur le territoire recensé**
2.1 Un tissu ancien résultant de stratifications et d'adaptations progressives
2.2 Les modes de constitution de ses paysages urbains
122 **3. Synthèse des enjeux stratégiques en matière d'aménagement de l'espace**
Chapitre 2
125 **Des enjeux aux ambitions : le projet**
127 **1. Les grands principes de protection de la ville de pierre**
1.1 Le recours à l'article L.123-1-7° pour préserver cet héritage historique et culturel
1.2 Les caractères de la zone protégée
1.3 Les architectures constitutives de l'identité ville de pierre
1.4 Les permanences dans l'identité architecturale de la ville de pierre
1.5 Les paysages constitutifs de l'identité urbaine de la ville de pierre
159 **2. Les intentions du projet**
2.1 Approche générale des modifications réglementaires attendues
2.2 Attendus en terme de qualité de vie et de développement durable
Chapitre 3
161 **Des ambitions à l'action : la création d'un zonage adapté**
162 **1. Pourquoi faire évoluer la règle dans la ville de pierre ?**
164 **2. La méthode retenue**
2.1 Le travail de recensement du paysage architectural et urbain
2.2 Les motifs et les critères qui ont prévalu à la protection du bâti
171 **3.La traduction dans les documents du PLU**
3.1 Une réglementation adaptée
3.2 La justification des dispositions réglementaires propres à la zone recensée
3.3 La délimitation du zonage
3.4 Une mise en cohérence des différents documents

Sommaire détaillé

Chapitre 4

205 **L'évaluation des incidences du projet sur l'environnement**

206 **1. Une qualité urbaine et patrimoniale affirmée : les effets attendus**

211 **2. Un outil plus adapté à la mise en valeur du patrimoine**

212 **3. Une constructibilité mieux répartie, un meilleur équilibre entre évolution et préservation**

213 **4. Une meilleure participation à la « ville durable »**

218 **Modifications du rapport de présentation chapitre B3**

1. Les grands principes du zonage

1.2 Les zones urbaines (U)

226 **2. Les dispositions réglementaires**

2.9 Les entrées de ville (article L.111-1-4)

232 **4. La mise en valeur des éléments de paysage constituant la trame verte**

4.1 La préservation des espaces naturels et des sites sensibles

Modifications du rapport de présentation chapitre B4

237 **9. Les évolutions du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 juillet 2006**

238 9.1 Mise en compatibilité du 23 février 2007

239 9.2 Mise à jour du 29 mai 2007

241 9.3 Mise en compatibilité du 12 novembre 2007

242 9.4 Mise à jour du 17 décembre 2007

243 9.6 Première modification du 18 janvier 2008

246 9.7 Deuxième modification du 18 janvier 2008

Annexes graphiques

1. Plan régulateur
2. Plan des entrées de ville
3. Plan de synthèse du zonage

Sommaire détaillé

pages

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

6 **Introduction**

9 **1. Les enjeux de développement durable et de qualité urbaine pour la Communauté urbaine de Bordeaux**

15 **2. Vers un nouvel urbanisme communautaire**

19 **3. Les cinq orientations générales d'urbanisme et d'aménagement du PADD**

22 Une ville de proximité, rappel des enjeux

Quatre propositions pour une ville de proximité :

24 1. Encadrer l'évolution urbaine autour des centres et des pôles de transport

26 2. Renforcer l'attractivité résidentielle des quartiers

28 3. Assurer une plus grande diversité des fonctions urbaines dans les quartiers

29 4. Diversifier l'offre en logement pour répondre aux besoins de tous les habitants

32 Une qualité urbaine et patrimoniale affirmée, rappel des enjeux

Quatre propositions pour une qualité urbaine et patrimoniale affirmée :

34 1. Valoriser le patrimoine et le paysage urbain

38 2. Préserver la diversité et la qualité de vie de nos quartiers

40 3. Créer un maillage de lieux de centralités de qualité

41 4. Améliorer la qualité architecturale et paysagère des parcs d'activités économiques

44 Une mobilité maîtrisée, rappel des enjeux

Quatre propositions pour une mobilité maîtrisée :

46 1. Poursuivre le développement intermodal du réseau de transports collectifs

48 2. Améliorer l'accessibilité des territoires en diversifiant les modes de transports alternatifs à la voiture

52 3. Adapter la réglementation en matière de stationnement

53 4. Améliorer les liaisons intercommunales et désenclaver les quartiers

56 Un rayonnement économique renforcé, rappel des enjeux

Quatre propositions pour un rayonnement économique renforcé :

58 1. Soutenir la dynamique économique autour des sites d'intérêt métropolitain

61 2. Accroître le niveau des services de l'agglomération

64 3. Optimiser l'environnement des entreprises

65 4. Promouvoir l'intégration des commerces et de l'artisanat dans les centres et les quartiers

68 Une ville plus verte et plus viable, rappel des enjeux

Quatre propositions pour une ville plus verte et plus viable

70 1. Affirmer la présence de l'élément naturel dans le paysage urbain

74 2. Protéger les espaces naturels et les ambiances végétales

78 3. Préserver et gérer les ressources naturelles

80 4. Préserver les biens et les personnes contre les risques naturels, notamment les risque d'inondations

Sommaire détaillé

3. Orientations d'aménagement

1. Orientations d'aménagement des sites de projet

A. Sites des centres-villes et de centralités

A1 Saint-Aubin-de-Médoc [Centre bourg]
A2 Le Taillan [Centre bourg]
A3 Le Haillan [Centre bourg]
A4 Mérignac [Centre ville]
A5 Eysines [Centre bourg Carès]
A6 Blanquefort [Centre bourg]
A7 Parempuyre [Centre bourg]
A8 Ambarès [Centre bourg]
A9 Lormont [Centre ville Carriet]
A10 Cenon [Pont Rouge]
A11 Artigues [Centre bourg]
A12 Saint-Louis-de-Montferrand [Centre bourg]
A13 Saint-Vincent-de-Paul [Centre bourg]

B. Sites à restructurer et de Renouvellement Urbain

B12 Bordeaux [Bacalan Centre]
B13 Bordeaux [Bassins à flot - Lucien Faure]
B14 Lormont [Génicart - La ramade - Moulin d'Antoune]
B15 Cenon [8 mai 1945]
B16 Floirac [Black - Clawson Libération]
B17 Villenave d'Ornon [secteur Sud-Est]
B18 Bordeaux [Saint-Jean Belcier]
B19 Bordeaux - Cenon - Floirac - [Plaine de Garonne - Rive droite]
B20 Bruges - Le Bouscat [Allées de Boutaut]
B21 Bruges - Le Bouscat [Béquignaux Godard]
B22 Bordeaux - Mérignac [Caudéran Montesquieu]
B23 Mérignac [Capeyron]
B24 Mérignac [Chemin Long]
B25 Mérignac [La Glacière]
B26 Pessac [Le Pontet]
B27 Bassens [Le Bousquet]
B28 Villenave d'Ornon [Site de la Sabla]
B29 Villenave d'Ornon [Site de la Petite Savoie]
B30 Talence - Pessac - Gradignan [Campus Universitaire]
B31 Bordeaux [La Berge du Lac]
B32 Bègles [Yves Farges]
B33 Villenave d'Ornon [Terrefort]
B34 Lormont - Cenon [Secteur des deux villes]

Sommaire détaillé

C34 **C. Sites d'intermodalités et déplacements**
Quartier de gare [Blanquefort gare - Blanquefort Port du Roy] - [Bruges gare] - [Bordeaux Caudéran gare] - [Mérignac Arlac] - [Talence Médoquine] - [Pessac-Alouette] - [Cenon Pont Rouge]
C35 Armature du réseau de transport en commun
C36 Aménagement de la rocade rive gauche à 2x3 voies et des échangeurs
D. Sites économiques d'Intérêt Métropolitain
D35 Bègles - Villenave d'Ornon [Hourcade]
D36 Mérignac - Le Haillan - Saint-Médard - Eysines - Pessac [Plate forme Aéroportuaire]
D37 Site d'intérêt Métropolitain de Blanquefort
D38 Site d'intérêt Métropolitain de Borneaux Nord
D39 Eysines [Front de Rocade]
E. Sites d'extension urbaine
E39 Saint-Aubin-de-Médoc [Bébian Verdelet]
E40 Fiche supprimée
E41 Fiche supprimée
E42 Blanquefort [Caychac Est]
E43 Bruges - Le Bouscat [Ausone]
F. Ecosites et grands parcs urbains
F43 Parc des Jalles
F44 Parc des Coteaux
F45 Villenave d'Ornon [Vallée de l'Eau Blanche]
F46 Pessac - Mérignac [Le Bourgailh]
F47 Parc des Berges

2. Orientations d'aménagement des zones à urbaniser sous conditions [1AU]
G1 **Ambès**
[1 Le Bec / 2 Saint Vincent]
G2 **Ambès**
[3 Grillon / 4 Marais Capel]
G3 **Ambès**
[5 Fourat / 7 Lansac]
G4 **St-Louis-de-Monferrand**
[8 Cul de Bouteille / 9 Barrière/ 18 Le Bourg]
G5 **St-Louis-de-Monferrand**
[10 Chemin de Jourdanne / 11 Lamothe]
G6 **St-Louis-de-Monferrand / Ambarès / Bassens**
[12 Palue de la Sabarege / 13 Cablan]
G7 **Bassens**
[14 Abarret / 15 Gourdin]
G8 **Bassens**
[17 Jean Prevot / 19 Tropayse]
G9 **Carbon Blanc**
[20 Jolin]

Sommaire détaillé

G10 **Carbon Blanc**
[21 Les Roches / 22 Sansaumoine]

G11 **Ambarès et Lagrave / Carbon Blanc**
[16 Fleurette / 23 Gobole / 24 Tillac]

G12 **Ambarès et Lagrave**
[25 Chapeley / 26 Jean Prat / 27 Cartau / 28 Broustey]

G13 **Ambarès et Lagrave**
[29 Gaudin / 30 Marsillon / 31 Barau / 32 Garlop / 33 Sadiraut / 34 Lamarque]

G14 **Ambarès et Lagrave**
[35 Verdo / 36 Michaelis/Lagrave / 37 Bellevue]

G15 **Ambarès et Lagrave**
[38 Beauséjour / 39 Poteau]

G16 **St-Vincent-de-Paul**
[40 Saint Cricq / 41 Les Terrasses]

G17 **Fiche**
supprimée

G18 **Artigues-près-Bordeaux**
[46 Meynot / 47 Falotte]

G19 **Artigues-près-Bordeaux**
[50 Fontaudin / 51 Labarde / 52 Gay / 53 Baudette]

G20 **Artigues-près-Bordeaux / Floirac**
[54 Feydeau Est / 55 Feydeau Ouest - Le Canon]

G21 **Bouliac / Floirac**
[57 Le Closet / 58 Vilmeney / 59 Pont de Bouliac]

G22 **Bouliac**
[60 Grand Dragon / 61 Lavergne / 62 Cornet-Lavie / 63 Luber-Fayzeau]

G23 **Bègles / Villenave d'Ornon**
[65 Hourcade / 66 Terresud / 67 Pas de la Côte - Beunon]

G24 **Villenave d'Ornon**
[56 La Plantation Sud / 68 Leyran / 70 Rebequet / 71 Courréjean / 72 La Plantation Nord]

G25 **Pessac**
[73 Le Pontet Sud]

G26 **Pessac**
[74 Nord du Haut Leveque]

G27 **Pessac**
[75 Cap de Bos]

G28 **Pessac**
[45 Toctoucau Est / 64 Toctoucau Ouest]

G29 **Blanquefort**
[125 Lavenelle]

G30 **Mérignac-Pessac**
[77 Roland Garros Sud - Bourgailh / 78 Roland Garros Nord]

G31 **Mérignac**
[79 Mérignac Phare]

Sommaire détaillé

G32 **Mérignac / Le Haillan-St-Médard**
[80 L'aeroport / 81 Lande de Mazeau / 82 Les cinq chemins / 83 Monradière / 134 Marcel Dassault]

G33 **Eysines**
[84 La Forêt / 85 Abords Est de la Rocade / 86 Abords Est de la Rocade]

G34 **Eysines**
[87 Balan-La Forêt]

G35 **Eysines / Le Haillan**
[88 Moulineau / 89 Menespey / 90 Moriès / 91 Carès Sud / 92 Carès Nord]

G36 **Le Haillan / St-Médard-en-Jalles**
[93 Feydit / 94 Bordes / 95 Meycat]

G37 **St-Médard-en-Jalles**
[96 Caupian / 97 Sansoucis]

G38 **St-Médard-en-Jalles**
[98 Cerillan / 100 Issac Nord]

G39 **St-Médard-en-Jalles**
[101 Picot Sud / 48 Picot Nord]

G40 **St-Aubin-de-Médoc**
[102 Landes de Basson Ouest / 103 Landes de Basson Est / 104 Le Tronquet]

G41 **St-Aubin-de-Médoc**
[106 Carrefour de la Vierge]

G42 **St-Aubin-de-Médoc**
[108 Bebian Verdelet]

G43 **Le Taillan**
[109 Le Chay / 110 Le Chay]

G44 **Le Taillan**
[111 Chemin des Fleurs Sud / 112 Chemin des Fleurs Nord]

G45 **Le Taillan**
[113 Renouille / 114 Gelès Nord / 115 Gelès Sud]

G46 **Blanquefort**
[116 Le Queyron]

G47 **Blanquefort**
[99 Le Belvédère]

G48 **Parempuyre**
[119 Carrière de Bos / 120 Bourdillot]

G49 **Parempuyre**
[118 Bois de Lartigue/ 122 Vacherie]

G50 **Bordeaux**
[126 Bordeaux Nord]

G51 **Bruges**
[127 Campilleau]

G52 **Bruges**
[128 Echangeur Hutte / 129 Ausone Nord / 130 Tasta Nord / 131 Tasta Sud / 132 Ausone Est]

G53 **Bruges-Le Bouscat**
[133 Béquignaux Godard]

Sommaire détaillé

G54 **Bruges**
[123 Ausone]
G55 **Parempuyre**
[124 Fontanieu]
G56 **St Aubin-de-Médoc**
[105 Le Foin / 107 Mounic]

3. Orientations d'aménagement des secteurs constructibles en zones naturelles pouvant accueillir des équipements d'intérêt collectif [N3]

H1 **Ambès**
[Beauvoir]
H2 **Ambès**
[Cantefrêne]
H3 **Saint-Louis-de-Montferrand**
[Bourg]
H4 **Ambarès / Saint-Louis-de Montferrand**
[La Blanche nord / La Blanche sud]
H5 **Ambarès**
[Saint-Denis]
H6 **Saint-Vincent-de-Paul**
[Les Jaugues]
H7 **Carbon Blanc / Bassens**
[Le Faisan / Beauval] « parc des coteaux »
H8 **Carbon Blanc**
[Favols]
H9 **Bassens**
[Les Griffons Séguinaud] « parc des coteaux »
H10 **Lormont**
[Carriet] « parc des coteaux »
H11 **Lormont**
[L'Ermitage] « parc des coteaux »
H12 **Lormont**
[Les Iris / stade Ladoumège] « parc des coteaux »
H13 **Lormont**
[La Buttinière] « parc des coteaux »
H14 **Lormont / Carbon Blanc**
[Ecole du Grand Tressan]
H15 **Artigues**
[Cimetière / Lestrille]
H16 **Artigues**
[Parc de la Mairie sud / Bettraille]
H17 **Artigues**
[La Blancherie / Feydeau]
H18 **Cenon**
[Palmer / Le Loret] « parc des coteaux »

Sommaire détaillé

H19 **Cenon / Floirac**
[Cypressat] « parc des coteaux »
H20 **Floirac**
[Observatoire / Parc du Castel] « parc des coteaux »
H21 **Floirac**
[La Burthe] « parc des coteaux »
H22 **Bègles**
[Le Dorat]
H23 **Bègles**
[Bords de Garonne]
H24 **Bègles / Villenave d'Ornon**
[Mussonville]
H25 **Villenave d'Ornon**
[Secteur des Gravières]
H26 **Villenave d'Ornon**
[La Junca – Courréjean]
H27 **Villenave d'Ornon**
[Wangermez]
H28 **Villenave d'Ornon / Gradignan**
[Baugé / Parc de la Tannerie / Saint-François-Xavier] « Vallée de l'Eau Bourde »
H29 **Villenave d'Ornon**
[La grande Ferrade-Sourreil]
H30 **Talence**
[Thouars]
H31 **Talence**
[Haut Carré]
H32 **Gradignan**
[Mandavit] « Vallée de l'Eau Bourde »
H33 **Gradignan**
[Lestonat]
H34 **Gradignan**
[Moulin d'Ornon – Castera – Cayac] « Vallée de l'Eau Bourde »
H35 **Gradignan**
[Ornon]
H36 **Gradignan**
[Solarium / Stade de Moulerens]
H37 **Pessac / Gradignan**
[Campus, plaine des sports]
H38 **Pessac**
[Parc du Campus]
H39 **Pessac**
[Alouette / parc Cazalet]
H40 **Pessac**
[Source du Peugue]

Sommaire détaillé

H41 **Pessac**
[Le golf]
H42 **Pessac / Mérignac**
[Le Bourgailh]
H43 **Mérignac**
[Stade Cruchon / Bois du Burck]
H44 **Mérignac**
[Plaine des sports de Beutre]
H45 **Mérignac**
[Parc de Bourran]
H46 **Mérignac**
[Hôtel de ville / Stade R. Brettes]
H47 **Mérignac**
[Site des Girondins]
H48 **Le Haillan**
[La Morandière]
H49 **Le Haillan / Eysines**
[Bel Air / Piconnerie]
H50 **Le Haillan**
[Le Moulinat]
H51 **Saint-Médard-en-Jalles**
[Vallée des Jalles]
H52 **Saint-Médard-en-Jalles**
[Les Biges – Belfort]
H53 **Saint-Aubin-de-Médoc**
[Plaine des sports]
H54 **Le Taillan**
[Centre hippique / Les Fleurs]
H55 **Blanquefort**
[Majolan]
H56 **Blanquefort / Le Taillan**
[Breillan / Braude]
H57 **Blanquefort**
[Tanaïs / Centre hippique]
H58 **Blanquefort**
[Les Michelles / Lac Ford]
H59 **Parempuyre**
[Route de Pauillac]
H60 **Parempuyre**
[Les Ardillères]
H61 **Parempuyre**
[Port de Lagrange]
H62 **Eysines**
[Le Pinsan / Bois Gramond]

Sommaire détaillé

H63 **Bruges**
[Lac Nord]
H64 **Bruges / Bordeaux**
[Lac Sud]
H65 **Bordeaux / Le Bouscat**
[Le golf / L'hippodrome]
H66 **Bordeaux / Blanquefort**
[Le golf]
H67 **Bordeaux**
[Antennes sportives / Parc floral]
H68 **Bordeaux**
[Berges de Bacalan]
H69 **Bordeaux**
[Jardin Public]
H70 **Bordeaux**
[Parc bordelais]
H71 **Bordeaux**
[Parc des Berges]

Sommaire détaillé

pages

4. Règlement

A. Pièces écrites

Règles applicables à toutes les zones (chapitres 1 à 6)

7 **Chap. 1. Règles et définitions communes à toutes les zones**

9 Article 1. Occupations et utilisations du sol interdites
9 Article 2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
10 Article 3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
12 Article 4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau,d'électricité et d'assainissement
13 Article 5. Superficie minimale des terrains constructibles
13 Article 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
14 Article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
15 Article 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
15 Article 9. Emprise au sol des constructions
15 Article 10. Hauteur maximale des constructions
16 Article 11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
16 Article 12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
19 Article 13. Espaces libres et plantations
21 Légende des schémas réglementaires

23 **Chap. 2. Les zones urbaines multifonctionnelles**

25 Zone UC : zone urbaine de centralité
UCv, UCv+ : secteur de centre ville
UCh+ : secteur du centre historique de Bordeaux
UCf+ : secteur de faubourg
UCc+ : secteur des Chartrons
UCe : secteur économique pouvant évoluer vers un tissu mixte de centralité
53 UCm : secteur de Mériadeck
59 Zone UR : zone urbaine recensée
79 Zone UM : zone urbaine de tissu continu médian
UMv / UMv+ : secteur de maisons et immeubles de ville
UMe / UMe+ : secteur de tissu d'échoppes évolutif
UMep / UMep+: secteur de tissu d'échoppes à préserver
103 Zone UD : zone urbaine de tissu diversifié
UDc, UDc+, UDc° : secteur d'habitat collectif ou groupé
UDm : secteur de tissu de forme mixte
UDp : secteur des grands sites de projet
129 Zone UP : zone urbaine pavillonnaire
UPc : secteur pavillonnaire compact
UPm, UPm° : secteur pavillonnaire moyenne densité
UPl : secteur pavillonnaire lâche
147 Zone UH : zone urbaine de hameaux
157 Zone UE : zone urbaine d'activités économiques diversifiées
167 Zone UI : zone urbaine d'industries lourdes d'activités portuaires ferroviaires et logistiques
175 Zone UGES : zone urbaine de grands équipements et services urbains

Sommaire détaillé

185 **Chap. 3. Les zones à urbaniser**
187 Zone AU : zone à urbaniser
1AU/u, 1AU*/u : secteur multifonctionnel à urbaniser sous condition
2AUm : secteur multifonctionnel à urbaniser à long terme
2AUe : secteur économique à urbaniser à long terme
2AUi : secteur industriel à urbaniser à long terme
195 **Chap. 4. Les zones naturelles et agricoles**
197 Zone A : zones agricoles
203 Zone N1/N1* : zone naturelle protégée d'intérêt particulier
219 Zone N2 : zone naturelle protégée partiellement constructible
N2c : secteur ponctuellement bâti à constructibilité limitée
N2g : secteur agro-sylvicole
N2h : secteur partiellement urbanisable (habitat résidentiel)
N2m : secteur à vocation militaire
219 Zone N3 : zone naturelle destinée à l'accueil des équipements d'intérêt collectif
223 **Chap. 5. Dispositions particulières au titre des entrées de ville L.111-1-4**
237 **Chap. 6. Vocabulaire et croquis illustratifs**
239 Vocabulaire
251 Croquis illustratifs

Chapitre 7. Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager L.123-1 7°
5 Avertissement
7 **1. « La ville de pierre »**
10 « La ville de pierre »Les secteurs ville de pierre recensés en zone urbaine recensée [UR]
Les secteurs ville de pierre non recensés
Prescriptions spécifiques
21 **2. Les éléments ou ensembles bâtis**
23 Prescriptions générales
25 B1 - Les châteaux
31 B2 - Les maisons bourgeoises
37 B3 - Les échoppes et les maisons
41 B4 - Les édifices religieux
43 B5 - Les édifices agricoles
45 B6 - Les moulins à eau
47 B7 - Les lavoirs
49 B8 - Les édifices particuliers
87 B9 - Les ensembles bâtis
113 **3. Les espaces paysagers**
114 P1 - Les grands espaces naturels
136 P2 - Les grands parcs, domaines et espaces publics
177 P3 - Les espaces verts intérieurs

Sommaire détaillé

B. Documents graphiques

1. Plans de zonage au 1.5000°
   Plan de zonage - secteur de constructibilité sous conditions spéciales - préservation des ressources naturelles
2. Extraits du plan de zonage au 1.2000° et 1.1000°
   Plan des L.123-1-7°

3. Plans de détail des arbres isolés à conserver

5 **N°15-01 Blanquefort**
[Fleuvenne]
6 **N°20-01 Saint-Médard-en-Jalles**
[Pinton]
7 **N°21-01 Blanquefort**
[Majolan]
8 **N°21-02 Le Taillan**
[La Landotte]
9 **N°22-01 Blanquefort**
[Lagnet]
10 **N°22-02 Bruges**
[Vermeney Mouille]
11 **N°24-01 Carbon Blanc**
[La Barde]
12 **N°30-01 Lormont**
[Le Prince Noir]
13 **N°30-02 Lormont**
[Fingues]
14 **N°30-03 Cenon**
[Les Quatre Pavillons]
15 **N°31-01 Artigues-près-Bordeaux**
[Lestrille]
16 **N°31-02 Artigues-près-Bordeaux**
[Cornier]
17 **N°31-03 Artigues-près-Bordeaux**
[Hôtel de ville]
18 **N°31-04 Artigues-près-Bordeaux**
[Hôtel de ville]
19 **N°31-05 Artigues-près-Bordeaux**
[Bétailhe]
20 **N°34-01 Bordeaux**
[rue de Turenne]
21 **N°34-02 Mérignac**
[Seguineau]
22 **N°34-03 Mérignac**
[Jolibois]

Sommaire détaillé

23 **N°34-04 Mérignac**
[Jolibois]
24 **N°34-05 Mérignac**
[Bourdillot]
25 **N°34-06 Mérignac**
[Bourdillot]
26 **N°36-01 Bouliac**
[Le Grand Dragon]
27 **N°36-02 Bouliac**
[L'Ange]
28 **N°38-01 Pessac**
[Pape Clément]
29 **N°38-02 Pessac**
[Pape Clément]
30 **N°38-03 Pessac**
[Le Bourg Ouest]
31 **N°38-04 Pessac**
[Le Monteil Sud]
32 **N°38-05 Pessac**
[Ladonne Nord Est -Boulevard de Ladonne]
33 **N°38-06 Pessac**
[Le Parc d'Espagne]
34 **N°38-07 Pessac**
[rue Félix Faure]
35 **N°38-08 Pessac**
[Alouette]
36 **N°38-09 Pessac**
[Cap de Bos Sud]
37 **N°38-10 Pessac**
[Cap de Bos Sud]
38 **N°38-11 Pessac**
[Le Pontet]
39 **N°38-12 Pessac**
[Cap de Bos]
40 **N°39-01 Talence**
[Saint-Genès]
41 **N°39-02 Talence**
[Lavardens]
42 **N°39-03 Talence**
[Camille Pelletan]
43 **N°39-04 Pessac**
[Les Echoppes]
44 **N°39-05 Pessac**
[Les Echoppes]

Sommaire détaillé

45 **N°39-06 Pessac**
[Candau]
46 **N°39-07 Talence**
[Le Haut Carré]
47 **N°39-08 Talence**
[Le Haut Carré]
48 **N°39-09 Talence**
[Hôtel de ville - Peixotto]
49 **N°39-10 Talence**
[Hôtel de ville - Peixotto]
50 **N°39-11 Talence**
[Hôtel de ville - Peixotto]
51 **N°39-12 Talence**
[Place de la Victoire]
52 **N°39-13 Talence**
[Bagatelle]
53 **N°39-14 Talence**
[Bagatelle]
54 **N°39-15 Talence**
[Bagatelle]
55 **N°39-16 Talence**
[Plume la Poule]
56 **N°39-17 Pessac**
[avenue Roger Chaumet]
57 **N°39-18 Pessac**
[Cardinal]
58 **N°39-19 Pessac**
[Cardinal]
59 **N°39-20 Pessac**
[Les Bengalines]
60 **N°39-21 Pessac**
[Chiquet]
61 **N°39-22 Pessac**
[Chiquet]
62 **N°39-23 Pessac**
[L'Université]
63 **N°39-24 Pessac**
[Fontaudin]
64 **N°39-25 Talence**
[rue Aristide Maillol]
65 **N°40-01 Bègles**
[La Ferrade]
66 **N°40-02 Bègles**
[La Ferrade]

Sommaire détaillé

67 **N°40-03 Bègles**
[Le Prêche]
68 **N°43-01 Pessac**
[Lucildo]
69 **N°43-02 Pessac**
[Bacalan]
70 **N°43-03 Pessac**
[Le Haut Lévêque]
71 **N°43-04 Pessac**
[avenue Gustave Eiffel]
72 **N°43-05 Pessac**
[Canteranne]
73 **N°45-01 Villenave-d'Ornon**
[Pont de la Maye]
74 **N°45-02 Villenave-d'Ornon**
[Sallegourde]
75 **N°45-03 Villenave-d'Ornon**
[La Générale]

B. Documents graphiques (suite)

4. Les emplacements réservés

4.1 Les emplacements réservés de superstructure

4.2 Les emplacements réservés de voirie

4.3 Les servitudes de mixité sociale L.123-2-b

5. Annexes

1. Annexes informatives : périmètres divers

1. Plans annexes au zonage au 1.5000°

2. Annexes : servitudes d'utilité publique

1. Planches graphiques au 1.5000°
2. Plans des servitudes résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles
3. Liste détaillée des servitudes d'utilité publique
    1. Descriptif des servitudes
    2. Liste des gestionnaires
    3. Servitudes par planche
    4. Tableau d'assemblage
    5. Liste détaillée

3. Annexes à titre informatif R 123-14 du CU

1. Liste des lotissements
2. Schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets
3. Plan d'exposition au bruit des aérodromes
4. Zones de publicité restreinte et zones de publicité élargie
5. Carte des zones d'assainissement collectif et carte d'agglomération relative à la collecte et au traitement des eaux usées
6. Liste des arrêtés relatifs aux prescriptions d'isolement acoustique au voisinage des infrastructures de transport terrestre

Lexique

A

[A] : Zone agricole. Représente 9 % du territoire couvert par le PLU.

[AU] : Zone à urbaniser. Concerne 6 % du territoire couvert par le PLU.

AIRAQ : Association Agréée pour la Surveillance de la Qualité de l'Air en Aquitaine.

Aire urbaine : Selon l'INSEE, une aire urbaine est un ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave constitué par un pôle urbain (agglomération comptabilisant au moins 5 000 emplois) et une couronne péri-urbaine de communes rurales ou d'unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente travaille dans le reste de l'aire urbaine.

Alignement : En matière de voirie, on entend par alignement le tracé fixant, au moyen de lignes géométriques, la limite légale, actuelle ou future, de la voie publique.

ANAH : Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat. Agence qui attribue des subventions pour améliorer le confort dans l'habitat privé.

AOC : Appellation d'origine contrôlée.

B

BTP : Bâtiments travaux publics.

C

CAF : Caisse d'allocations familiales.

CAPC : Centre d'Arts Plastiques Contemporains.

CCIB : Chambre de commerce et d'industrie de Bordeaux.

CGM : Compagnie générale maritime.

CNRS : Centre national de la recherche scientifique

Communauté urbaine : La communauté urbaine a été créée en 1966 pour gérer les agglomérations. Le seuil est porté depuis la Loi Chevènement à 500 000 habitants. La communauté exerce de plein droit à la place des communes membres des compétences étendues dans le domaine de l'aménagement de l'espace, du développement économique et pour la réalisation de grands équipements urbains. Elle dispose d'une véritable autonomie puisqu'elle perçoit une fiscalité propre et a accès à la dotation globale de fonctionnement.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le code de l'urbanisme ne donne aucune définition de la notion d'équipement collectif et c'est donc au cas par cas, dans la jurisprudence, que la qualification d'équipement collectif apparaît. Un équipement collectif est une installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif de la population. Le caractère public ou privé de la personne chargée de la réalisation ou de la gestion de l'équipement est sans incidence. Peu importe également que le mode de gestion de l'activité soit commercial, associatif, civil ou administratif. Il peut exister des équipements collectifs qui, du point de vue de leur mode de gestion, sont exploités sous une forme commerciale, y compris d'ailleurs par des personnes publiques. Enfin, l'objet de l'activité n'est pas déterminant. On donne fréquemment une liste des équipements, qui peuvent être scolaires, sanitaires, sportifs ou culturels. Plus largement, la jurisprudence qualifie d'équipement

Lexique

collectif une maison de retraite en partie médicalisée, une salle de sports et une cantine scolaire, une bibliothèque, un centre culturel, une usine d'incinération d'ordures. (Réf. Bulletin de jurisprudence de droit de l'urbanisme 1/2006. Conclusions de M. Aguila Yann, commissaire du gouvernement).

COS : Coefficient d'occupation des sols. Il détermine la surface constructible sur un terrain. Cette surface est obtenue en multipliant ce coefficient par la surface du terrain (ou unité foncière).
Ex : la constructibilité d'un terrain de 100 m² situé en zone AU où le COS est égal à 2, est de 100 m² x 2 = 200 m² de plancher.

CU : Certificat d'urbanisme. Acte administratif, établi par le maire sur demande adressée en mairie, qui informe si un terrain est constructible ou non au vu des règles d'urbanisme (pour combien de mètres carrés, cette constructibilité étant garantie pour un an), le régime des taxes et participations d'urbanisme qui sont applicables à un terrain ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus (desserte par les réseaux). Délai : 2 mois.

D

DATAR : Délégation de l'aménagement du territoire et à l'action régionale. Nouvelle appellation :

DIACT : Délégation interministérielle à l'aménagement et à la compétitivité des territoires.

DDAF : Direction départementale de l'agriculture et de la forêt.

DDE : Direction départementale de l'équipement.

DFCI : Défense des forêts contre les incendies.

DIREN : Direction régionale de l'environnement.

DUP : Déclaration d'utilité publique. Un projet d'intérêt public (équipements publics, voirie, transport, logements sociaux...) nécessite des acquisitions de terrains ou de bâtiments par la personne publique qui en a l'initiative (État, département, ville, SNCF...) pour les libérer et les démolir. Il peut alors donner lieu à expropriation après D.U.P.

Après une enquête publique, au cours de laquelle un dossier faisant le bilan coûts/avantages du projet est mis à la disposition du public qui peut s'exprimer, le Préfet peut déclarer le projet d'utilité publique. Cette D.U.P. déclenche ensuite, si les négociations amiables n'aboutissent pas, la procédure d'expropriation, au terme de laquelle le juge civil fixe le prix et les indemnités (aux propriétaires et locataires) et transfère la propriété du bien à la personne publique.

DRAF : Direction régionale de l'agriculture et de la forêt.

DRIRE : Direction régionale de l'industrie de la recherche et de l'environnement.

Droit de préemption urbain (D.P.U.) : C'est un instrument de politique foncière institué au profit des communes leur permettant d'exercer un droit de préemption en vue de la création d'équipements publics (espaces verts, écoles...), la réalisation de logements sociaux, la restructuration de quartiers ou d'îlots ou encore la création de réserves foncières.

DSQ : Développement social des quartiers. Aides accordées aux offices HLM pour entreprendre des actions de rénovation ou de réhabilitation. Parfois des immeubles entiers sont détruits pour reconstituer un tissu urbain fragilisé. Les programmes DSQ sont devenus par la suite des DSU.

DSU : Développement social urbain.

Lexique

E

EBC : L'espace boisé classé est une zone protégée dans les documents d'urbanisme, destinée à préserver ou à créer un espace boisé, et quasiment inconstructible (sans compensation).

ECLN : Enquête sur la commercialisation des logements neufs.

EDF : Electricité de France.

Emprise publique : Espace occupé par -ou réservé pour - une voie publique, une place ou un dégagement urbain, faisant partie du domaine public et donnant accès directement aux terrains riverains.

ENS : Espace naturel sensible. C'est un espace vert ou forestier, un territoire dont les qualités en termes de flore, de faune, constituent un intérêt écologique à protéger. Il est délimité par le Conseil Général et bénéficie d'un droit de préemption, en vue de sa préservation et de son éventuelle ouverture au public.

ENSERB : Ecole nationale supérieure électronique, informatique et radiocommunication de Bordeaux.

Equivalent - logement : La notion d'équivalent - logement correspond à une habitation comportant deux ou trois chambres et abritant cinq personnes maximum. Dans le cas d'habitations plus grandes et pour les autres destinations, les caractéristiques du dispositif d'assainissement sont fixées conformément à la réglementation en vigueur en application de la circulaire du 22 mai 1997.

ER : Emplacement réservé.

Etalement urbain : Correspond à la diffusion, dispersion dans l'espace de l'urbanisation (habitat, emplois, commerces).

F

G

GPV : Grand projet de ville. Les GPV sont des conventions particulières d'application des contrats de ville dont l'objectif est de donner aux quartiers les plus en difficulté une nouvelle place au sein de l'agglomération en leur redonnant une nouvelle attractivité économique et urbaine et à leurs habitants une véritable insertion dans la société.

H

HLM : Habitat à loyer modéré.

HQE : Démarche haute qualité environnementale. Elle vise à limiter les impacts d'aménagement, de construction ou de réhabilitation sur l'environnement et s'inscrit dans une démarche de développement durable.

Une construction HQE implique :

une économie des ressources ;

Lexique

une réduction de la pollution de l'air, de l'eau et du sol ;

une réduction de la production des déchets ultimes ;

des relations satisfaisantes du bâtiment avec l'environnement immédiat ;

une qualité des ambiances du point de vue du confort et de la santé.

I

IECB : Institut Européen de Chimie et Biologie.

IGN : Institut géographique national.

Ilôt : L'îlot est la partie du territoire, bâtie ou non, délimitée par des voies publiques ou privées.

INRA : Institut national de la recherche agronomique.

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

INSERM : Institut National de la Santé et de la Recherche Médicale.

Installations classées pour la protection de l'environnement - ICPE : Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, et d'une manière générale, toutes les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique (art. L.511-1 du Code de l'environnement).

Installations classées soumises à autorisation (art. L.512-1 du Code de l'environnement) : Celles qui présentent de graves dangers ou inconvénients pour les intérêts visés à l'article L.511-1.

Installations classées soumises à déclaration (art. L.512-8 du Code de l'environnement) : Celles qui présentent moins de danger et d'inconvénients mais doivent néanmoins respecter les prescriptions générales édictées par le Préfet en vue d'assurer dans le département la protection des intérêts visés à l'article L.511-1.

IRM : Imagerie par résonance magnétique.

IUP : Institut universitaire professionnalisé.

IUT : Institut universitaire de technologie.

J, K

L

LAURE : Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie du 30 décembre 1996 qui oblige l'élaboration d'un PDU pour les agglomérations de plus de 100 000 habitants.

Limites séparatives du terrain : Limites mitoyennes avec une autre propriété. Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique :

il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique, elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée ;

Lexique

- les limites de fond de terrain :

ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique, leur tracé caractérise les coeurs d'îlots, elles sont situées à l'opposé de la voie.

LOF : Loi d'Orientation Foncière du 30 décembre 1967 à l'origine de l'urbanisation contemporaine fixant les procédures (ZUP, ZAC) ou les plans directeurs (POS, SDAU).

Loi Urbanisme et Habitat : La loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et habitat comporte un volet relatif à l'urbanisme qui permet de lutter, à court terme, contre la pénurie de terrains, dont la disponibilité est nécessaire à la construction de nouveaux logements. Sans bouleversement du droit, et notamment de la loi solidarité et renouvellement urbains (loi SRU), les principales modifications apportées au code de l'urbanisme consistent notamment à simplifier le PLU en clarifiant son contenu, en faisant de la modification la procédure de droit commun et en étendant la procédure de révision simplifiée.

M

Marge de recul : C'est l'espace compris entre la construction et la voie ou l'emprise publique.

Mixité urbaine (fonctionnelle) : Ce concept tient compte du fait qu'une ville est tout d'abord un mélange, qui ne fonctionne bien qu'avec toutes ses composantes d'habitat, de services, d'équipement pour toutes les catégories de population.

N

[N] : Zones naturelles. Elles couvrent 39% du territoire de la CUB soit 21 689 hectares.

NTIC : Nouvelles technologies de l'information et des communications.

Natura 2000 : La démarche Natura 2000 relève d'une directive de l'union européenne qui vise à créer un réseau écologique cohérent des espaces naturels. Ces espaces comprennent des zones spéciales de conservation pour les habitats naturels et des zones de protection spéciale pour les habitats des espèces d'oiseaux.

O

ONF : Office national des forêts.

Opération d'ensemble : Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine...

ORU : Opération de renouvellement urbain.

P

PAB : Port autonome de Bordeaux.

PAC : Porté à connaissance.

Lexique

PACT : Programme d'aménagement concerté de territoires urbains.

PADD : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est un document du Plan Local d'Urbanisme (PLU) créé par la Loi SRU (Solidatité et Renouvellement Urbains). Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues sur l'ensemble du territoire.

PAE : Programme d'aménagement d'ensemble.

PAR : Plantations à réaliser.

PAZ : Plan d'aménagement de Zone. C'est le document d'urbanisme, se substituant au P.O.S., qui, à l'intérieur du périmètre d'une Z.A.C, détermine les constructions, les espaces publics et la localisation des équipements publics.

La Loi relative à la Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U) du 13 décembre 2000 intègre à terme les PAZ au PLU, qui remplace le POS.

PDALPD : Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.

PDU : Plan de Déplacements Urbains. Démarche de planification initiée par la loi LOTI (Loi d'Orientation des Transports Intérieurs du 30/12/1982) et visant à créer les conditions d'une évolution de la mobilité compatible avec la notion de développement durable à travers «un usage coordonné de tous les modes de déplacements, notamment par une affectation appropriée de la voirie, ainsi que la promotion des modes les moins polluants et les moins consommateurs d'énergie».

La Loi sur l'Air et l'Utilisation rationnelle de l'Énergie (LAURE du 30/12/96) à rendu obligatoire l'élaboration d'un PDU pour les agglomérations de plus de 100000 habitants. Enfin la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU du 13/12/2000) renforce le pouvoir prescriptif des PDU et rend leur démarche cohérente avec les autres documents de planification (Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)).

Permis de démolir : Autorisation administrative qui doit être obtenue préalablement à la démolition partielle ou totale de tout bâtiment.

Toutefois, certaines démolitions peuvent être réalisées sans l'octroi du permis de démolir quand elles sont imposées par un acte administratif ou judiciaire: démolitions effectuées sur un bâtiment menaçant de ruine ou sur un immeuble insalubre, démolitions résultant d'une décision de justice devenue définitive.

PEB : Plan d'exposition au bruit. Institué par la loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes, il vise à prévenir l'exposition de nouvelles populations au bruit généré par les aéronefs. Le PEB est un document graphique annexé au PLU qui définit des zones voisines des aérodromes à l'intérieur desquelles la construction est interdite ou doit faire l'objet d'une isolation renforcée.

Permis de lotir : Le lotissement est une opération qui consiste à diviser un terrain en plus de deux lots à construire sur une période de moins de 10 ans. Cette opération est soumise à autorisation administrative préalable.

PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration.

Plan masse : Plan à échelle réduite qui situe les implantations d'un ou plusieurs bâtiments sur leur terrain et dans leur environnement et qui permet de définir les ensembles bâtis.

Planification : Capacité de déterminer à l'avance ce qui doit être fait et la manière de le faire.

PLH : Programme local de l'habitat. La Loi d'Orientation sur la Ville en 1992 propose un outil intercommunal de programmation de l'offre et de la demande en matière de logements, le PLH.

PLS : Prêt locatif social.

PLU : Plan local d'urbanisme. C'est le document qui fixe les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune (règles générales d'utilisation des sols et règles de construction). C'est le document sur la base duquel sont instruits les permis de construire.

Lexique

Mais le PLU, c'est aussi la traduction formelle d'une vision globale du devenir de la ville ou de l'agglomération.

PLUS : Le terme Plus (Prêt locatif à usage social) désigne le logement social locatif subventionné par l'Etat et réalisé par les organismes de logements sociaux.

PME : Petites et moyennes entreprises.

PMI : Petites et moyennes industries.

POS : Plan d'occupation des sols.

PPRI : Plan de prévention du risque inondations.

PPRIF : Plan de prévention des risques incendies de forêt.

PSMV : Plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé. Ce plan comporte notamment l'indication des immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits ainsi que les immeubles dont la démolition ou la modification pourra être imposée par l'Administration.

Q

R

Réhabilitation : Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, dans le volume de la construction existante.

Renouvellement urbain : Opération d'aménagement permettant de :

- reconquérir des terrains laissés en friche,
- restructurer des quartiers d'habitat social, dans le cadre d'un projet urbain.

RGA : Recensement général agricole.

S

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux. Les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) définissent au plan local les dispositions à mettre en œuvre pour une gestion équilibrée de la ressource en eau et des milieux aquatiques. Institués par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, les premiers SAGE ont été mis à l'étude à partir de 1996, date à laquelle les schémas directeurs de bassins ont été approuvés.

SCOT : Schéma de cohérence territoriale. C'est un document qui présente, à l'échelle intercommunale, les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement d'un territoire, dans la perspective du développement durable et dans le cadre d'un projet stratégique d'aménagement et de développement. Il sert de cadre de référence pour les différentes politiques menées sur un territoire sur les thèmes de l'habitat, des déplacements, des équipements commerciaux, de l'environnement, et de l'organisation de l'espace d'une manière générale.

SDAP : Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

SDAU : Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme. Les schémas directeurs ont été institués par la loi d'orientation foncière de 1967. Ce sont des documents prospectifs intercommunaux ayant pour objet de fixer les principales orientations de l'aménagement sur des territoires

Lexique

définis et de déterminer la destination générale des sols. Ils doivent être compatibles avec les lois d'aménagement et d'urbanisme. Ils ont été remplacés par des schémas de cohérence territoriale.

SDDUC : Schéma Directeur des Déplacements Urbains Communautaires.

SDIC : Schéma Directeur d'Intégration et de Communication.

SUP : Servitude d'utilité publique. Les servitudes d'utilité publique instituent des mesures de protection limitant l'utilisation des sols, et génèrent des consultations spécifiques des services compétents lors de l'instruction des permis de construire. Elles concernent certains ouvrages et sites existants (monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, etc.).

SEVESO : Le 24 juin 1982 la directive dite SEVESO demande aux Etats et aux entreprises d'identifier les risques associés à certaines activités industrielles dangereuses et de prendre les mesures nécessaires pour y faire face. La directive SEVESO II, qui remplace la directive SEVESO à partir du 3 février 1999, renforce la notion de prévention des accidents majeurs en imposant notamment à l'exploitant la mise en œuvre d'un système de gestion et d'une organisation (ou système de gestion de la sécurité) proportionnés aux risques inhérents aux installations.

SHOB : Surface hors œuvre brute. C'est la surface de tous les niveaux d'une construction y compris les murs à laquelle s'ajoutent des surfaces dites non habitables (les garages, les terrasses, les surfaces de moins de 1,80 mètres sous plafond, certaines annexes).

SHON : Surface hors œuvre nette. C'est la surface hors œuvre nette d'une construction. Elle s'obtient en soustrayant de la surface hors œuvre brute les surfaces dites non habitables.

Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;

D'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

SIM : Site d'intérêt métropolitain. Site à vocation économique.

SIVOM : syndicat intercommunal à vocation multiple.

SIVU : syndicat intercommunal à vocation unique.

SRU : Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains promulguée le 13 décembre 2000. Elle traduit la volonté de promouvoir un développement des aires urbaines plus cohérent, plus durable et plus solidaire.

SSBA 33 : Services Spéciaux des Bases aériennes de Gironde.

SYSDAU : Syndicat Mixte du Schéma Directeur de l'Aire Métropolitaine Bordelaise.

Lexique

T

TCSP : Transport en commun en site propre

TER : Train express régional.

TGV : Train à grande vitesse.

U

[U] : Zones urbaines. Elles occupent au total 46% du territoire de la CUB.

UNESCO : Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture.

URSSAF : Union de Recouvrement des Cotisations de Sécurité Sociale et d'Allocations Familiales.

V, W, X, Y

Z

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté. C'est une zone à l'intérieur de laquelle, la Collectivité publique décide d'aménager et d'équiper des terrains en vue de la réalisation de constructions et aménagements publics (équipements créés ou agrandis pour les nouveaux habitants, voies et espaces verts nouveaux ...) et privées (logements libres et sociaux, commerces, bureaux...).

ZAD : Zone d'Aménagement Différée.

ZFU : Zone franche urbaine. Dispositif créé en 1996 dans le cadre du pacte de relance pour la ville. Dispositif d'exonération fiscale pour inciter l'installation d'entreprises dans des sites fragilisés.

ZICO : Zones Importantes pour la Conservation des oiseaux.

ZNIEFF : Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique.

Zonage du PLU : Le zonage consiste à diviser le territoire couvert par le P.L.U. en différentes zones ou espaces à l'intérieur desquels s'appliquent les règles définies par le P.L.U. Le P.L.U. délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger

ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager. C'est un docuement destiné à mettre en valeur et à protéger les éléments patrimoniaux de certains quartiers d'une commune tout en conciliant le développement économique de ceux-ci.

ZPENS : Zone de préemption des espaces naturels sensibles.

ZPS : Zones de Protection Spéciales.

ZUP : Zones à Urbaniser en Priorité.

ZUS : Zones urbaines sensibles. Dispositif créé en 1996 pour les quartiers d'habitat dégradé ou des grands ensembles dans lesquels existe un déséquilibre important entre l'habitat et l'emploi. Elles disposent de mesures particulières pour favoriser leur aménagement et leur développement.